



PUTUSAN

Nomor 40/Pdt.G/2019/PN PIK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Palangka Raya yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

M. Suryamsyah Abdul Ghofur, berkedudukan di Jl. Kebonrejo II, RT.

003, RW. 003, Kel/Desa. Kebonrejo, Kec. Candimulyo, Kabupaten Magelang, Prov. Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada MAHFUD RAMADHANI, S.H., M.H. beralamat di Jl. RTA Milono Km 3,9 Griya Bama Raya IV No. 135, RT 02/RW XIII, Kelurahan Langkai, Kecamatan Pahandut, Palangka Raya 73111 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Maret 2019 sebagai **Penggugat**;

Lawan:

Sumadi Wiyoto, bertempat tinggal di Jl. Kahuripan, RT. 004, RW.004,

Desa/Kel. Kalampangan, Kec. Pahandut, Kota Palangka Raya. Alamat sekarang : Di wilayah Negara Republik Indonesia / Tidak Diketahui (Ghaib) , sebagai

Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 11 Maret 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Halaman 1 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2019/PN PIK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Palangkaraya pada tanggal 11 Maret 2019 dalam Register Nomor 40/Pdt.G/2019/PN Plk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat awalnya tidak saling mengenal, namun kenalnya Penggugat dengan Tergugat adalah karena Tergugat merupakan tetangga dari Bapak Mertua Penggugat yang sama – sama tinggal di Jalan Kahuripan RT. 004, RW.004, Desa/Kel. Kalampangan, Kec. Pahandut, Kota Palangka Raya;
2. Bahwa Tergugat yang merupakan tetangga dari Bapak Mertua Penggugat ada menyampaikan kepada Bapak Mertua Penggugat, bahwa Tergugat ingin menjual tanah miliknya Tergugat yang terletak di Jalan Mahir Mahar Km. 11, RT. 07, RW. 04, Desa/Kelurahan Kalampangan, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, Sertipikat Hak Milik, An. Sumadi Wiyoto (Tergugat), Nomor : 406 Tanggal Penerbitan Sertipikat 31 Desember Tahun 1988, Gambar Situasi No. 1974 Tanggal Gambar Situasi 29 September 1988, Ukuran Lebar 100 m², Panjang 80 m², Luas 8000 m², dan batas – batasnya yaitu:
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Rencana Jalan;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Misdidi;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Muhammad Yani;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jarno;

Adapun lokasi tanah dan batas – batas tanah tersebut ditunjukkan langsung oleh Tergugat.

Dengan harga Rp. 32.000.000,- (Tiga puluh dua juta rupiah), dan minta tolong kepada Bapak Mertua Penggugat untuk menawarkannya untuk dijual

3. Bahwa suatu ketika di sekitaran awal bulan Maret Tahun 2006 ketika Penggugat datang bertamu ke kediaman Bapak Mertua Penggugat di Jalan Kahuripan RT. 004, RW.004, Desa/Kel. Kalampangan, Kec. Pahandut, Kota Palangka Raya, Bapak Mertua Penggugat saat itu ada menyampaikan

Halaman 2 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2019/PN Plk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Penggugat bahwa ada tetangga dari Bapak Mertua Penggugat yang ingin menjual tanah yang terletak di Jalan Mahir Mahar Km. 11, RT. 07, RW. 04, Desa/Kelurahan Kalampangan, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, Sertipikat Hak Milik, An. Sumadi Wiyoto (Tergugat), Nomor : 406 Tanggal Penerbitan Sertipikat 31 Desember Tahun 1988, Gambar Situasi No. 1974 Tanggal Gambar Situasi 29 September 1988, Ukuran Lebar 100 m², Panjang 80 m², Luas 8000 m², dan batas – batasnya yaitu:

- Sebelah Timur berbatasan dengan Rencana Jalan;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Misdidi;
- Sebelah Utara berbatasan dengan Muhammad Yani;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jarno. Dengan harga Rp. 32.000.000,- (Tiga puluh dua juta rupiah) sebagaimana yang dipesankan Tergugat kepada Bapak Mertua Penggugat;

4. Bahwa kemudian Penggugat bersama – sama dengan Bapak Mertua Penggugat mendatangi ke rumah tempat kediaman Tergugat untuk menemui Tergugat dalam rangka memastikan kembali tanah milik Tergugat sebagaimana tersebut di atas yang ingin dijual Tergugat tersebut sekaligus melihat letak lokasi tanah yang mau dijual Tergugat tersebut, dan saat itu Tergugat langsung yang menunjukkan letak lokasi tanah tersebut dan memberitahukan batas – batasnya;
5. Bahwa kemudian setelah melihat lokasi tanah yang mau dijual Tergugat tersebut, maka terjadilah kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat untuk melakukan jual beli atas objek tanah sebagaimana tersebut pada angka 3 di atas, yaitu Penggugat bersedia membeli tanah Tergugat tersebut dengan harga Rp.32.000.000,- (Tiga puluh dua juta rupiah), namun Penggugat meminta waktu pembayaran kepada Tergugat, yang mana Penggugat akan melakukan pembayaran dengan cara terlebih dulu meminjam uang di Bank dengan jaminan Sertipikat Hak Milik An. Sumadi

Halaman 3 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2019/PN Plk



Wiyoto (Tergugat) yang merupakan objek tanah yang akan dijual Tergugat tersebut;

6. Bahwa sebagaimana yang sudah disepakati Penggugat dan Tergugat, bahwa Penggugat untuk membeli tanah milik Tergugat tersebut akan membayarnya dengan cara meminjam uang di Bank yaitu PT. Bank Pembangunan Daerah Kalteng yang berpusat di Kota Palangka Raya, dengan Jaminan berupa Sertipikat Hak Milik, An. Sumadi Wiyoto (Tergugat), Nomor : 406 Tanggal Penerbitan Sertipikat 31 Desember Tahun 1988, Gambar Situasi No. 1974 Tanggal Gambar Situasi 29 September 1988, Ukuran Lebar 100 m², Panjang 80 m², Luas 8000 m², yang merupakan objek tanah yang akan dijual oleh Tergugat tersebut kepada Penggugat, sehingga Penggugat dan Tergugat sama – sama mengurusnya ke PT. Bank Pembangunan Daerah Kalteng yang berpusat di Kota Palangka Raya tersebut;
7. Bahwa Penggugat dan Tergugat saling bersepakat untuk menjaminkan Sertipikat Hak Milik, An. Sumadi Wiyoto (Tergugat), Nomor : 406 Tanggal Penerbitan Sertipikat 31 Desember Tahun 1988, Gambar Situasi No. 1974 Tanggal Gambar Situasi 29 September 1988, Ukuran Lebar 100 m², Panjang 80 m², Luas 8000 m², yang merupakan objek tanah yang akan dijual oleh Tergugat tersebut kepada Penggugat, dengan perjanjian bahwa ketika disetujui pencairan sebesar Rp. 32.000.000,- (Tiga puluh dua juta rupiah), maka uang tersebut langsung diserahkan kepada Tergugat, dan adapun yang akan membayar angsuran kreditnya adalah Penggugat sampai dengan lunas, meskipun nama Peminjamnya adalah tetap Tergugat sebagaimana yang tertera di Sertipikat Hak Milik tersebut;
8. Bahwa proses peminjaman di PT. Bank Pembangunan Daerah Kalteng yang berpusat di Kota Palangka Raya sudah mulai berjalan sejak bulan April Tahun 2006, hingga pencairan pada bulan Juni Tahun 2006,

Halaman 4 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2019/PN Plk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan pinjaman tersebut disetujui sebesar Rp.32.000.000,- (Tiga puluh dua juta rupiah), dengan jangka waktu pinjaman selama 10 (sepuluh) tahun, yaitu dari Tahun 2006 s/d Tahun 2016, dan setelah pencairan, kemudian pada tanggal 10 Juni 2006 uang sebesar Rp. 32.000.000,- (Tiga puluh dua juta rupiah) diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat secara cash dan langsung, sebagaimana Bukti Kwitansi bermaterai tanggal 10 Juni Tahun 2006 yang ditandatangani oleh Tergugat;

9. Bahwa setelah pembayaran diterima oleh Tergugat, Tergugat berjanji kepada Penggugat akan melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik An. Sumadi Wiyoto (Tergugat), Nomor : 406 Tanggal Penerbitan Sertipikat 31 Desember Tahun 1988, Gambar Situasi No. 1974 Tanggal Gambar Situasi 29 September 1988, Ukuran Lebar 100 m², Panjang 80 m², Luas 8000 m², yang merupakan objek tanah yang dijual Tergugat tersebut, menjadi atas nama Penggugat selaku pembelinya;

10. Bahwa setelah 10 (*Sepuluh*) tahun berjalan pembayaran angsuran pinjaman Penggugat An. Sumadi Wiyoto (Tergugat) yang dengan menjaminkan Sertipikat Hak Milik An. Sumadi Wiyoto (Tergugat), Nomor : 406 Tanggal Penerbitan Sertipikat 31 Desember Tahun 1988, Gambar Situasi No. 1974 Tanggal Gambar Situasi 29 September 1988, Ukuran Lebar 100 m², Panjang 80 m², Luas 8000 m², tersebut, sehingga akhirnya pinjaman tersebut lunas, tepatnya pada tanggal 15 September 2016 Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Milik tersebut telah hapus. Dan kemudian Sertipikat Hak Milik tersebut kembali ke tangan Penggugat setelah bersama – sama Tergugat mengambilnya di PT. Bank Pembangunan Daerah Kalteng Kantor Pusat di Palangka Raya;

11. Bahwa setelah Sertipikat Hak Milik An. Sumadi Wiyoto (Tergugat), Nomor : 406 Tanggal Penerbitan Sertipikat 31 Desember Tahun 1988, Gambar Situasi No. 1974 Tanggal Gambar Situasi 29 September 1988, Ukuran

Halaman 5 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2019/PN Plk

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lebar 100 m², Panjang 80 m², Luas 8000 m², tersebut sudah ada di tangan Penggugat, Penggugat tidak langsung melakukan proses balik nama dengan Tergugat, sebab karena kesibukan Pekerjaan Penggugat yang tinggal di luar daerah dari tempat tinggal Tergugat;

12. Bahwa pada tanggal 15 Desember Tahun 2018 ketika Penggugat datang untuk menemui Tergugat dalam rangka untuk mengajak melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik tersebut melalui Notaris dan PPAT Kota Palangka Raya, namun Tergugat sudah tidak berada di tempat tinggalnya lagi, dan sudah menjual tempat tinggalnya di Jalan Kahuripan RT. 004, RW.004, Desa/Kel. Kalamangan, Kec. Pahandut, Kota Palangka Raya tersebut, sehingga sampai dengan sekarang Penggugat tidak mengetahui lagi dimana tempat tinggal kediaman Tergugat di wilayah Negara Republik Indonesia / Tidak diketahui keberadaannya (Ghaib);

13. Bahwa Penggugat memiliki bukti – bukti surat pembelian berupa Kwitansi Pembelian yang Asli dan Sertipikat Hak Milik yang Asli yang masih atas nama Tergugat tersebut, serta bukti pembayaran PBB (Pajak Bumi Bangunan) NOP. 62.71.012.002.007.0000.0 An. M. Suryamsyah Abdul Ghofur (Penggugat) sebagai bentuk kewajiban Penggugat kepada Negara, dan memiliki Saksi – saksi yang dapat mendukung bukti – bukti kepemilikan Penggugat atas tanah a quo yang dijual Tergugat kepada Penggugat, sehingga sudah seharusnya Penggugat memohon agar gugatan Penggugat untuk diterima dan dikabulkan seluruhnya;

14. Bahwa oleh karena Tidak Diketahuinya lagi keberadaan Tergugat, sehingga membuat Penggugat tidak bisa melakukan Proses Balik Nama Sertipikat Hak Milik dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat, dan membuat Penggugat tidak bisa mengklaim secara hukum bahwa Tanah a quo adalah benar – benar milik Penggugat secara sah karena telah berpindahinya kepemilikan atas tanah a quo dari Tergugat kepada

Halaman 6 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2019/PN Plk

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dengan dasar jual beli, maka oleh karena itu tidaklah berlebihan jika Penggugat memohon agar Tergugat dinyatakan telah melakukan Ingkar Janji (Wanprestasi) kepada Penggugat;

15. Bahwa oleh karena Penggugat melakukan pembelian tanah yang terletak di Jalan Mahir Mahar Km. 11, RT. 07, RW. 04, Desa/Kelurahan Kalampangan, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, Besertipikat Nomor : 406 Tanggal Penerbitan Sertipikat 31 Desember Tahun 1988, Gambar Situasi No. 1974 Tanggal Gambar Situasi 29 September 1988, Ukuran Lebar 100 m², Panjang 80 m², Luas 8000 m², dan batas – batasnya yaitu:

- Sebelah Timur berbatasan dengan Rencana Jalan;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Misdidi;
- Sebelah Utara berbatasan dengan Muhammad Yani;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jarno;

Kepada Tergugat dengan dasar yang sah yaitu bukti Kwitansi bermaterai Rp. 6000,- (*enam ribu rupiah*) tertanggal 10 Juni 2006 di Palangka Raya, dengan harga pembelian sebesar Rp. 32.000.000,- (Tiga puluh dua juta rupiah), yang diterima oleh Tergugat secara langsung dan tunai. Maka tidak berlebihan jika Penggugat memohon agar dapat dinyatakan sah jual beli sebidang tanah a quo dari Penggugat selaku Pembeli kepada Tergugat selaku Penjual

16. Bahwa untuk dapat Penggugat mendapatkan pengakuan secara hukum atas kepemilikan tanah yang terletak di Jalan Mahir Mahar Km. 11, RT. 07, RW. 04, Desa/Kelurahan Kalampangan, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, Besertipikat Nomor : 406 Tanggal Penerbitan Sertipikat 31 Desember Tahun 1988, Gambar Situasi No. 1974 Tanggal Gambar Situasi 29 September 1988, Ukuran Lebar 100 m², Panjang 80 m², Luas 8000 m², dan batas – batasnya yaitu:

- Sebelah Timur berbatasan dengan Rencana Jalan;

Halaman 7 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2019/PN Plk

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat berbatasan dengan Misdidi;
- Sebelah Utara berbatasan dengan Muhammad Yani;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jarno;

Maka tidaklah berlebihan jika Penggugat meminta untuk dapat dinyatakan bahwa Penggugat berhak untuk membaliknamakan atas sebidang tanah tersebut di atas menjadi atas nama Penggugat;

17. Bahwa karena Tergugat telah melakukan tindakan Ingkar Janji (Wanprestasi), maka tidaklah berlebihan jika Tergugat dibebankan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas mohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Palangka Raya Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo dapat memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Ingkar Janji (Wanprestasi);
3. Menyatakan sah jual beli sebidang tanah yang terletak di Jalan Mahir Mahar Km. 11, RT. 07, RW. 04, Desa/Kelurahan Kalampangan, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, Sertipikat Hak Milik, An. Sumadi Wiyoto (Tergugat) Nomor : 406 Tanggal Penerbitan Sertipikat 31 Desember Tahun 1988, Gambar Situasi No. 1974 Tanggal Gambar Situasi 29 September 1988, Ukuran Lebar 100 m², Panjang 80 m², Luas 8000 m², dan batas – batasnya yaitu:
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Rencana Jalan;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Misdidi;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Muhammad Yani;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jarno;
4. Menyatakan Penggugat berhak untuk membaliknamakan bukti kepemilikan atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Mahir Mahar Km. 11, RT. 07, RW. 04, Desa/Kelurahan Kalampangan, Kecamatan Pahandut, Kota

Halaman 8 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2019/PN Plk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Palangka Raya, Sertipikat Hak Milik, An. Sumadi Wiyoto (Tergugat), Nomor : 406 Tanggal Penerbitan Sertipikat 31 Desember Tahun 1988, Gambar Situasi No. 1974 Tanggal Gambar Situasi 29 September 1988, Ukuran Lebar 100 M2, Panjang 80 M2, Luas 8000 M2, dan batas – batasnya yaitu:

- Sebelah Timur berbatasan dengan Rencana Jalan;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Misdidi;
- Sebelah Utara berbatasan dengan Muhammad Yani;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jarno;

5. Membebankan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat;

Atau

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Palangka Raya Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi para Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 14 Maret 2019, tanggal 8 April 2019, dan tanggal 6 Mei 2019 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya Penggugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

Halaman 9 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2019/PN Plk

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah perbuatan cidera janji atau wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat setelah menerima pembayaran atas jual beli 1 (satu) bidang tanah berjanji akan melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 406 tanggal penerbitan sertifikat 31 Desember Tahun 1988 atas nama Sumadi Wiyoto (Tergugat) diatas tanah dengan ukuran luas lebar 100 m², panjang 80 m², luas 8000 m², terletak di Jalan Mahir Mahar Km 11 RT.07 RW.04, Desa/Kelurahan Kalampang, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya dari atas nama Tergugat menjadi nama Penggugat M. Suryamsyah Abdul Ghofur;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa P-1 sampai dengan P-4 dan Saksi saksi yaitu NGADIMAN dan SUTRISNO;

Menimbang, bahwa adapun alat bukti surat Penggugat sebagai berikut:

1. Fotocopy dari Asli Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 406, Tanggal penerbitan Sertipikat 31 Desember Tahun 1988, Gambar Situasi Nomor 1974 Tanggal Gambar Situasi 29 September 1988, Ukuran Lebar 100 m², Panjang 80 m², Luas 8000 m², Desa/Kelurahan Kalampangan, Kecamatan Pahandut Kotamadya Palangka Raya, Propinsi Kalimantan Tengah, An. Tergugat (Sumadi Wiyoto), selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotocopy dari Asli Kwitansi bermaterai Rp. 6000,- (enam ribu rupiah) yang ditandatangani Tergugat (Sumadi Wiyoto) sebagai yang menerima, tertanggal 10 Juni 2006 di kalampangan, uang sejumlah Rp. 32.000.000,- (Tiga puluh dua juta rupiah), pembelian sebidang tanah berlokasi di Desa Kalampangan, Dengan Luas 8000 M2, alas hak SHM. No. 406, selanjutnya diberi tanda P-2;

Halaman 10 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2019/PN Plk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotocopy dari Asli KTP (Kartu Tanda Penduduk) Nomor : 3308152005800001, An. M. SURYAMSYAH ABDUL GHOFUR (Penggugat), selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotocopy dari Asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2019, NOP : 62 71 012 002 001-1011 0. Letak Objek Pakak : Jl. Mahir Mahar Km. 11, SHM 406. RT.000. RW.04, PRSL : M406 Kalamangan, Sebangau Palangka Raya. An. M. Suryamsyah Abdul Ghofur, Luas 8000 m2 tertanggal 12 Maret 2019., selanjutnya diberi tanda P-4;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain itu Penggugat telah mengajukan Saksi saksi sebagai berikut:

1. NGADIMAN, lahir tanggal 08 Juni 1954, pekerjaan Petani/Pekebun, tempat tinggal Jalan Nanas RT. 004 RW. 003, Kelurahan Kalamangan Kecamatan Sabangau Kalimantan Tengah, Saksi tersebut telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui dimana keberadaan Tergugat sekarang ini, karena terakhir kali saksi bertemu dengan Tergugat pada Tahun 2006 setelah tanah itu dibeli oleh Penggugat;
 - Bahwa sepengetahuan saksi tanah Tergugat tersebut dijual kepada Penggugat Tahun 2006 dengan harga pembelian Rp. 32.000.000,- (Tiga puluh dua juta rupiah);
 - Bahwa letak tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat tersebut terletak di Jalan Mahir Mahar Km. 11, RT. 07, RW. 04, Desa/Kelurahan Kalamangan, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, dengan

Halaman 11 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2019/PN Plk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ukuran : Lebar tanah Penggugat tersebut 100 m² dan Panjang tanah tersebut 80 m² dengan luas 8000 m², dari jalan raya masuk \pm 300 m;

- Bahwa yang berbatasan dengan tanah milik Penggugat dari dulu sampai sekarang yaitu sebelah Timur berbatasan dengan Rencana Jalan, sebelah Barat berbatasan dengan Misdi, sebelah Utara berbatasan dengan Muhammad Yani, sebelah Selatan berbatasan dengan Jarno;
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat tidak langsung mengelola tanah tersebut karena Penggugat bekerja jauh di luar kota, sedangkan Saksi tinggal dekat dengan lokasi tanah;
- Saksi mengetahuinya karena saksi yang ikut mengantarkan uangnya kepada Tergugat dan selanjutnya saksi dipercayakan oleh Penggugat untuk mengelola tanah tersebut dengan merawat, menebas dan menanam beberapa macam jenis sayuran di atas tanah tersebut dan selama saksi mengelolanya tidak pernah ada orang yang mengklaim sampai dengan sekarang;

2. SUTRISNO, lahir tanggal 10 Agustus 1980, Pekerjaan Petani/Pekebun, alamat Jalan Gajah Mada, Kelurahan Kalamangan Kecamatan Sebagai Kota Palangka Raya, Saksi tersebut telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa objek tanah yang sekarang dimiliki Penggugat dulunya adalah milik Tergugat karena saksi dulunya adalah Ketua RT di wilayah objek tanah itu dan saksi juga menyaksikan jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah tersebut;
- Bahwa letak tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat tersebut terletak di Jalan Mahir Mahar Km. 11, RT. 07, RW. 04, Desa/Kelurahan Kalamangan, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, dengan

Halaman 12 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2019/PN Plk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ukuran : Lebar tanah Penggugat tersebut 100 m² dan Panjang tanah tersebut 80 m² dengan luas 8000 m², dari jalan raya masuk \pm 300 m;

- Bahwa yang berbatasan dengan tanah milik Penggugat dari dulu sampai sekarang yaitu sebelah Timur berbatasan dengan Rencana Jalan, sebelah Barat berbatasan dengan Misdi, sebelah Utara berbatasan dengan Muhammad Yani, sebelah Selatan berbatasan dengan Jarno;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat tersebut sudah ada sertifikatnya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dimana keberadaan Tergugat sekarang ini, karena terakhir kali saksi bertemu dengan Tergugat pada saat pembayaran saja;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dimana keberadaan Tergugat sekarang ini, karena terakhir kali saksi bertemu dengan Tergugat pada saat pembayaran saja;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah Tergugat tersebut dijual kepada Penggugat Tahun 2006 dengan harga pembelian Rp. 32.000.000,- (Tiga puluh dua juta rupiah);
- Bahwa Saksi mengetahui jumlah harga yang dibayarkan Penggugat karena saksi menyaksikannya selaku Ketua RT pada waktu itu;

Menimbang, bahwa terhadap perkara a quo dapat ditarik pertanyaan sebagai berikut:

1. Apakah benar telah terjadi perjanjian jual-beli objek tanah antara Penggugat dan Tergugat?;
2. Apakah benar Tergugat telah melakukan wanprestasi atau cidera janji dalam perjanjian jual beli tersebut?;

Menimbang, bahwa oleh Majelis Hakim dalam perkara a quo akan mempertimbangkan, apakah dengan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat

Halaman 13 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2019/PN Plk

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut membuat Petitum Penggugat beralasan dan berdasarkan hukum atau tidak untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Petitum angka kesatu Penggugat berkaitan dengan petitum lainnya, maka akan dipertimbangkan keseluruhan dengan petitum-petitum lainnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 berupa Fotocopy dari Asli Kwitansi bermaterai Rp. 6000,- (enam ribu rupiah) yang ditandatangani Tergugat (Sumadi Wiyoto) sebagai yang menerima, tertanggal 10 Juni 2006, serta keterangan Saksi NGADIMAN dan Saksi SUTRISNO telah terjadi perjanjian jual-beli antara Penggugat dan Tergugat atas objek tanah dengan ukuran sebagai berikut Lebar tanah 100 m² dan Panjang tanah tersebut 80 m² dengan luas 8000 m², terletak di Jalan Mahir Mahar Km. 11, RT. 07, RW. 04, Desa/Kelurahan Kalampangan, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, dengan batas batas:

- Sebelah Timur berbatasan dengan Rencana Jalan;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Misdidi;
- Sebelah Utara berbatasan dengan Muhammad Yani;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jarno;

Menimbang, bahwa adapun nilai perjanjian jual-beli tersebut sesuai dengan bukti P-2 berupa kwitansi pembelian tertanggal 10 Juni 2006 adalah sejumlah Rp32.000.000,00 (Tiga puluh dua juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka petitum ketiga Penggugat beralasan dan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa sesuai dengan dalil gugatan Penggugat, setelah menerima uang pembelian atas tanah tersebut;

Menimbang, sesuai dengan dalil gugatan Penggugat, bahwa setelah pembayaran diterima oleh Tergugat, Tergugat berjanji kepada Penggugat akan

Halaman 14 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2019/PN Plk

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik An. Sumadi Wiyoto (Tergugat), Nomor : 406 Tanggal Penerbitan Sertipikat 31 Desember Tahun 1988, Gambar Situasi No. 1974 Tanggal Gambar Situasi 29 September 1988, Ukuran Lebar 100 m², Panjang 80 M2, Luas 8000 m², yang merupakan objek tanah yang dijual Tergugat tersebut, menjadi atas nama Penggugat selaku pembelinya;

Menimbang, bahwa alamat sertifikat dengan Nomor : 406 tersebut beralamat di Jalan Mahir Mahar Km. 11, RT. 07, RW. 04, Desa/Kelurahan Kalampangan, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, berdasarkan fakta yang terungkap persidangan, dari dalil gugatan penggugat dan fakta dalam pemeriksaan setempat memiliki batas batas Sebelah Timur berbatasan dengan rencana Jalan, sebelah Barat berbatasan dengan Misdi, sebelah Utara berbatasan dengan Muhammad Yani, sebelah Selatan berbatasan dengan Jarno;

Menimbang, bahwa menurut dalil Penggugat, saat Penggugat ingin menemui Tergugat dalam rangka untuk mengajak melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor : 406 atas nama Tergugat SUMADI WIYOTO menjadi nama Penggugat M. SURYAMSYAH ABDUL GHOFUR namun Tergugat sudah tidak berada di tempat tinggalnya lagi dan rumah tergugat sudah dijualnya sehingga sampai dengan sekarang Penggugat tidak mengetahui lagi dimana tempat tinggal kediaman Tergugat di wilayah Negara Republik Indonesia / Tidak diketahui keberadaannya (Ghaib). Hal ini sesuai dengan keterangan Saksi NGADIMAN dan SUTRISNO;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi NGADIMAN dan SUTRISNO, bahwa terakhir bertemu dengan Tergugat pada saat Penggugat melakukan Pembayaran kepada Tergugat 10 Juni 2006;

Halaman 15 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2019/PN Plk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil Penggugat, atas tidak diketahuinya keberadaan Tergugat sehingga membuat Penggugat tidak bisa melakukan Proses balik nama Sertifikat Hak Milik dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat, dan membuat Penggugat tidak bisa mengklaim secara hukum bahwa Tanah A quo adalah benar benar milik Penggugat secara sah karena telah berpindahnya kepemilikan atas tanah a quo dari Tergugat atas dasar jual beli sebagaimana yang dimaksud dalam bukti P-2;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pertimbangan diatas, bukti P-1, P-2, P-3, dan P-4 serta keterangan Saksi NGADIMAN dan SUTRISNO, Majelis Hakim menilai bahwa telah terjadi perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat yang kemudian diikuti janji Tergugat bahwa Tergugat akan membantu proses balik nama sertifikat tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam P-1;

Menimbang bahwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1243 KUHPerdara yang mengatakan “Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”;

Menimbang, bahwa sah dan tidaknya suatu perjanjian bukan terletak pada bentuk perjanjian yitu tertulis maupun lisan melainkan pada terpenuhinya syarat syarat perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara;

Menimbang, berdasarkan uraian uraian diatas dimana hingga saat ini Tergugat tidak membantu proses balik nama Sertifikat tanah tersebut, oleh karena itu, Majelis Hakim menilai, Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi atau cidera janji dan dengan demikian petitum kedua beralasan dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, terhadap petitum keempat, Majelis Hakim mempertimbangkan, bahwa salah satu tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak

Halaman 16 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2019/PN Plk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka petitum ini beralasan dan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum keempat dikabulkan, maka sudah seharusnya Penggugat berhak untuk membaliknamakan bukti kepemilikan kepemilikan atas sebidang tanah sertifikat Hak Milik nomor 406 atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pertimbangan diatas, Majelis Hakim menilai Penggugat dapat membuktikan dalil dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum kelima, sesuai ketentuan Pasal 192 ayat (1) RBG bahwa barang siapa yang dinyatakan kalah dalam putusan Hakim, maka ia akan dihukum untuk membayar biaya perkara maka beralasan dan patut diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan *verstek* seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan *verstek* dan Tergugat ada di pihak yang kalah maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 149RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

Halaman 17 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2019/PN Plk



MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya dengan verstek;
3. Menyatakan sah jual beli sebidang tanah yang terletak di Jalan Mahir Mahar Km. 11, RT. 07, RW. 04, Desa/Kelurahan Kalampangan, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, Sertipikat Hak Milik Nomor : 406 Tanggal Penerbitan Sertipikat 31 Desember Tahun 1988, Gambar Situasi Nomor 1974 Tanggal Gambar Situasi 29 September 1988, Ukuran Lebar 100 m², Panjang 80 m², Luas 8000 m² atas nama Tergugat SUMADI WIYOTO, dengan bukti kwitansi pembelian pada tanggal 10 Juni 2006 adalah sah secara hukum;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi;
5. Menyatakan Penggugat berhak mengajukan balik nama sertifikat nomor: 406 Tanggal Penerbitan Sertipikat 31 Desember Tahun 1988 atas nama atas nama SUMADI WIYOTO (Tergugat), Gambar Situasi No. 1974 Tanggal Gambar Situasi 29 September 1988, Ukuran Lebar 100 m², Panjang 80 m², Luas 8000 m² terletak di Jalan Mahir Mahar Km. 11, RT. 07, RW. 04, Desa/Kelurahan Kalampangan, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya dari atas nama Tergugat menjadi nama Penggugat M. SURYAMSYAH ABDUL GHOFUR;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.336.000,00 (satu juta tiga ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palangkaraya, pada hari Senin tanggal 29 Juli 2019 oleh kami, Alfon, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Agus Windana, S.H. dan Evelyne Napitupulu, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palangkaraya

Halaman 18 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2019/PN Plk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 40/Pdt.G/2019/PN PIk tanggal 11 Maret 2019, putusan tersebut pada hari Senin tanggal 5 Agustus 2019 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Tiomina Simanjuntak, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Agus Windana, S.H.

Alfon, S.H., M.H.

Evelyne Napitupulu, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Tiomina Simanjuntak, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp6.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3. Proses	:	Rp50.000,00;
4. PNBP	:	Rp60.000,00;
5. Panggilan	:	Rp460.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp750.000,00;
7. Sita	:	Rp0,00;
Jumlah	:	<u>Rp1.336.000,00;</u>

(satu juta tiga ratus tiga puluh enam ribu rupiah)